il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Non scordiamoci: prima o poi le crisi passano

Rho (milano). Si è chiusa il 7 giugno l'ottava edizione della fiera immobiliare italiana, il luogo di riunione e confronto del settore real estate che da quattro anni è in sofferenza a seguito della crisi, prima finanziaria e poi economica. Alla fiera Expo Italian Real Estate si sono osservati molti stand e spazi espositivi ben allestiti e, specie il giorno centrale dei tre, tanti operatori del settore (più di 10.000 visitatori, 25% in meno dello scorso anno), e anche diversi convegni organizzati e gestiti dalla società Ge.Fi. motore dell'evento (Fiera di Milano). Il convegno d'apertura, evento inaugurale e più atteso, con relatori di riferimento quali il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti, il presidente Eire Antonio Intiglietta e l'amministratore delegato di Beni Stabili spa Aldo Mazzocco (e presidente di Assoimmobiliare), evidenzia da subito quelle che potrebbero essere le tre anime della crisi e i modi di reazione da parte di professionisti e società.
Lo scenario di crisi infatti è confermato dai numeri del mercato. Nella consueta presentazione del mercato lombardo (a cura di Ance Lombardia), i dati mostrano uno scenario nazionale di «cenni di ripresa interrotta», ovvero la conferma di una crisi economico/immobiliare che mostra una forma «a W», con inizio nel 2009, un minimo a metà 2011, leggera ripresa a fine anno e un nuovo calo sostanziale a partire da febbraio 2012, che si protrarrà almeno fino a settembre. La crisi economica diventa occupazionale, e si riflette nelle compravendite residenziali calate in

Lombardia nel 2011 del -2,7% (contro un timido rimbalzo del 2010), e di un totale di 35,2% tra il 2006/2011, in linea con il dato nazionale che mostra una flessione del 31% per lo stesso periodo. I prezzi delle abitazioni tengono, ma sembra solo per la capacità dei proprietari o costruttori di non svendere, e l'accesso ai mutui si riduce per la rarefazione del reddito delle famiglie che si incrocia con la crisi di liquidità delle banche. I finanziamenti per l'acquisto di case sono calati in Italia nel 2011 del 6,4% (Banca d'Italia), in linea con le contrazioni dei tre anni precedenti, con un -23% rispetto al massimo decennale raggiunto nel 2007. Anche il settore uffici o piccola distribuzione (negozi) è in contrazione, e in questo caso nei capoluoghi più che nei Comuni della provincia, all'opposto del residenziale. Bene solo i centri commerciali, quasi fossero un prodotto alternativo e conveniente rispetto alle altre tipologie immobiliari, sia per investimenti che fatturati di vendita.

Tornando alle principali reazioni registrate dagli operatori, tutte e tre legittime e giustificate, il primo tipo di «riposta» all'attuale scenario, confermato dall'esperienza vissuta nei tre giorni della fiera, è quello dell'«indifferenza». Alcuni protagonisti, banche e pubblica amministrazione in primis, esprimono opinioni, atteggiamenti e idee che non tengono conto della situazione attuale, magari perché impegnati in operazioni o cambiamenti di lunga gestazione che seguono iter originati prima del 2007 (dai criteri di garanzia bancaria alla riforma della legge nazionale urbanistica).

La seconda reazione è «apocalittica». È espressa da tutti quegli operatori e quelle società che vivono la crisi sulla propria pelle (e sono tanti), per i quali non si intravedono scenari di un futuro migliore, nemmeno operazioni fattibili e le cui liquidità accumulate fino al 2007, stanno esaurendosi. Sono soprattutto i rappresentanti dell'offerta di immobili e servizi di tipo classico, e il loro scoramento è evidente e giustificato.

La terza, e ultima, categoria è quella dei «propositivi», in qualche modo simili ai primi sopra citati. Si tratta di soggetti che, nonostante la crisi, propongono, anzi sviluppano, idee e progetti immobiliari. Sembra anomalo, quasi impensabile, ma sono soggetti che perseguono idee e progetti a dispetto dello scenario, forse anche per i lunghi tempi di realizzazione dei prodotti immobiliari che saranno pronti «dopo» la crisi. Tra questi, il progetto di una società che lancia un prodotto nuovo, per tre sviluppi avviati in Italia: è la neonata Arcoretail spa di Milano, che propone il concetto di centro «Agrivillage» grandi nuovi spazi di vendita, simil outlet dei prodotti agricoli all'ingrosso e al dettaglio. Il progetto presentato a Eire si chiamerà Agri City per 10.000 mq di vendita prodotti; teatro, auditorium e multisala per 3.500 mq, oltre a palestre e piscina

per l'area ex Innocenti Maserati di via Rubattino, Milano (della società Aedes, di cui è stato finora trasformato a destinazioni residenziali solo il comparto a ovest della tangenziale e del Lambro). Proposte interessanti e solide (anche perché sposate dagli investitori), che sembrano sottendere come le crisi abbiano una caratteristica che spesso ci si scorda: prima o poi passano.

Autore

Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione territoriale e mercato immobiliare, si è trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello (Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)